

Alver Kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Søknad om bruksendring fra hytte til helårsbolig for eiendommen:
Saksnr. 22/2622

Eiendom: G/b nr. 315/19 4631 Alver kommune
Tiltakets adresse: Hoplandsvegen 107, 5918 Frekhaug
Byggeår: 1960
Tiltakets art: Bruksendring
Tiltakshaver: Artur Sebastian Gawedzki
Søker: Navar Takst og Eiendom AS

SØKNADS PLIKTIG TILTAK I HENHOLD TIL PBL § 20-1 d) Bruksendring

Søker bruksendringer for ovennevnte hytte til bolig. Hytten ligger i et området i kommuneplanen for Meland 2015-2026, *LNF område med Speidde bustader*.
Eiendommen ligger i området Hopland Kommuneplanen 2015-2026

Punkt 3.2.1 i Planføresegner datert 20.05.2015, gir mulighet for *nye einingar i området for spreidd bustad*

Tiltakshaver vil benytte seg av denne muligheten, som ligg i punkt 3.2.1.

3.2.1 Spreidd bustad

På eiedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)*
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4*
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)*
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m)*

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Tab.7 Tal for nye einingar i område for spreidd bustad

<i>Spreidd bustad</i>	<i>Områdenamn</i>	<i>Einingar</i>
<i>SB_2</i>	<i>Hopland</i>	<i>4</i>

BESKRIVELSE AV EIENDOM, INFRASTRUKTUR OG BYGG

INFRASTRUKTUR FOR EIENDOMMEN

TOMT: oppmål tomt og egen matrikkel nummer og tinglyst skjøte

VEI: Søkt om utvidet bruk av utkjørsel til Hoplandsvegen. Vedtak er vedlagt.

PARKERING: på egen eiendom. 4 parkeringsplasser. Punkt 1.6.9 tab.4 krav til parkering

VANN: offentlig, bolig har rør i rør system. 150 liter varmtvanns bereder, monter i tekniskrom i underetasjen.

AVLØP: Privat minirensanlegg. Godkjent 05.03.2021.

STRØM: luft inntak, Sikringskap med automatsikring oppgradert i 2018 ved autorisert firma: Nasjonal Elektro AS

OPPVARMING/PIPE:

Elektrisk

Vedovn montert i stue.

Teglsteinspipe

Varmekabler

Varmepumpe luft til luft

VENTILASJON:

Naturlig av trekk med ventiler i vegg/vindu

El.vifte på bad/vaskerom, tilluft under dør med flat terskel

Avtrekksvifte over platetopp

INNREDNING

Garderobeskap

IKEA kjøkken 2018

BAD/VASKEROM: Bad er oppgradert i 2020 etter dagen forskriftskrav.

Baderomsinnredning med vask, toalett, dusj med termostat, tilkobling for vaskemaskin. El. vifte montert for avtrekk.

BINDINGSVERKS YTTERVEGGER: bindingsverksvegger med 15 cm isolasjon. Utvendig kledd med liggende bord kledning.

SALTAK TAKKONSTRUKSJON: Taktekking er av takpapp, sperre- og saltak konstruksjon, isolert med 15 +5 cm

Plast takrenner med nedløp

Innvendige takhøyder:

- Mønt himling i stu/kjøkken og soverom i 1. etg. fra høyde fra 2,27- 3,07 meter, øvrige rom 2,27 meter
- Underetasje: Takhøyde 2,0 meter. Entre mønt himling

ETASJESKILLE I TRE: Bjelkelag isolert med 15 cm isolasjon og brannsikret med gips og brannfuging. tregulv bord, laminat og fliser

Underetasje isolerte betonggulv med fliser.

VINDUER OG DØRER: Nye vinduer med 2-lags glass. Hoveddører isolert med glass.

BRANN OG RØMNINGSVEIER

Røykvarslere, håndlukker 6 kg ABC

1.etg.Rømning via vindu soverom, hoveddør og terrassedør

Underetasje, vi vindu og hoveddør

MAU

Kommune planen for Meland 2015-2026

1.6.13 Areal for opphold ute (MUA)

MAU areal for eiendommen

MAU > 200 m² og 60 m², vist på situasjonskart (grønt)

BRUKSAREAL

Kommune planen for Meland: 1.6.14

Tilhøve mellom busetnad og tomt

- **Minste tomteareal** for einebustader er 650m² og for tomannsbustader 1000 m² (500m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesims høyde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, måt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal(BRA), garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utregning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for frittstående garasje.

BRA 1.etg plan..... 47 m²

BRA underetasje.....22 m²

Parkering.....72 m²

BRA 141 m²

Tillatt BRA utnyttelse: areal 1174,1 x 0,30 = 352 m² (100 %)

BRA av tomteareal: 141/ 1174 x 100 % = 12 %

NABOVARSLING:

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

Ingen merknader fra naboer

Samtykke erklæring, se vedlegg C1

SITUASJONSKART med plassering av tiltaket

Tiltaket er vist på situasjonskart datert 25.11.2022

- avstander til grense
- parkering
- utkjørsel med siktsone
- MAU areal

VANN OG AVLØP

Eiendommen er sikra lovlig vannforsyning, tilkoblet offentlig ledningsnett.

Vedlegg Q 3 og Q4

TILKOMST, AVKJØRSEL OG PARKERING

Se vedlagt situasjonskart datert 20.10.2022

- Vedtak om endring av utkjørsel i forbindelse med bruksendring i søknad
- vedlegg Q 1
- Oppstillingsplass for 4 biler, se situasjonskart

VISUELLE KVALITETER

Bygget er utført etter de forskriftskrava og byggeskikk da bygget ble oppført og senere tilbygget og rehabilitert i 2014-2021.

Bindingsverksvegg, isolert trebjelkelag, isolert betong gulv i underetasje med varmekabler. Sperr og saltak takkonstruksjon.

Bygget har blitt oppgradert de senere årene, se beskrivelse ovenfor og tegninger/foto, vedlegg E1

FLOM, SKRED OG ANDRE- MILJØTILSTANDER

Det er ikke registrert i kommuneplan at området er utsatt for flom, skred og andre og miljøtilstander for området

TEKNISKEKRAV TIL BYGGVERK

Det blir søkt om fravik fra tekniske krav TEK for tiltak på eksisterende bygg. Fraviket gjeld krav fra:

1. Krav til rom i § 12-7
2. Krav til ventilasjon i § 13-2
3. Krav til energieffektivitet i §14-2 og §14-3

Pbl§31-2 gjev heimel til å fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterende byggverk. Fjerde ledd, legg til grunn at «kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessig kostnader, dersom bruksendring eller ombygging er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Ot.prp.45.(2007-2008) *kommunen mulighet til å gi løyve til avvik fra tekniske krav når det er forsvarlig, men det bær ikke stilles så strenge krav til tillatelsen at fortsattbruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt*

Spørsmålet er om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tilpasses tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader

Pbl §29-5 første ledd gir departementet hjemmel til å stille nærere krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift, nærere krav er stilt i byggteknisk forskrift TEK17

Endring fra hytte til helårsbolig i henhold til ovennevnte beskrivelse og fravik fra TEK, ligger det til rette til for bruksendring.

Kostnadene til oppgradering av boligene til dagens forskrifter er både vanskelig og blir uforholdsmessig store kostnader.

Bygget holder en god og nøktern standard. Hytten er oppgradert med nytt kjøkken og rehabilitering/oppgradering av bad/vaskerom.

Vi håper tiltaket er tilstrekkelig opplyst og dokumentert for at tiltaket blir godkjent.

Dersom en ønsker tilleggs opplysninger eller spørsmål som gjelder tiltaket, ta kontakt på tlf. 913 34 856 eller postmaster@navar.no

Frekhaug den 21.12.2022

Med vennlig hilsen

Olav-Tore Fosse

